

# ZONE UA

La zone UA correspond aux paysages urbains dits "cœurs anciens". Ces types de paysage urbain sont constitués des noyaux anciens des deux villages, aujourd'hui rattachés : le cœur ancien de Maignelay et celui de Montigny. L'ensemble de la zone se situe dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur UAa (Maignelay), qui présente des îlots fortement densifiés en bordure avec un bâti implanté à l'alignement des voies de manière continue, et pour principale caractéristique, la multifonctionnalité (habitat, fermes, services, commerces).
- Le secteur UAb (Montigny), qui présente des îlots moyennement densifiés avec un bâti implanté majoritairement à l'alignement des voies de manière discontinue, accueillant de l'habitat et quelques fermes.

Cette zone mixte a vocation à accueillir des habitations, des commerces et services, des équipements publics ou encore des bureaux.

## Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

Les établissements hippiques.

L'espace non-bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques en zone urbaine figurant au plan graphique est à protéger et inconstructible au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage habité une aggravation des dangers ou des nuisances.

Les bâtiments à usage agricole à condition de ne pas être incompatible avec le caractère d'habitat de la zone et à condition de ne pas aggraver les risques et les nuisances pour la population et le voisinage habité.

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

## Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

#### *Volumétrie*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

Selon les règles d'implantation ci-dessous, dans le cas où un espace libre en front de rue est créé, il doit être traité et entretenu. De plus, il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue.

Une implantation différente par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra toutefois être acceptée pour des raisons de performances énergétiques.

#### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou dans la continuité (accollées) d'un bâtiment existant

Elles peuvent présenter, soit leur mur gouttereau, soit leur mur pignon. La ligne de faîtage devra être parallèle à la voie dans le cas où la construction présente le mur gouttereau, et parallèle à la limite séparative dans le cas où la construction présente le mur pignon.

#### **Secteur UAa**

Au-delà de 50 mètres par rapport à l'alignement, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

#### **Secteur UAb**

En cas d'existence d'un talus, les constructions seront soit implantées à l'alignement de la voie, soit édifiées à 10 mètres par rapport à l'alignement et dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de cette ligne.

Pour mémoire, les constructions nouvelles d'habitation et de bâtiment recevant du public devront s'implanter avec un recul de plus de 100 m par rapport à la station d'épuration.

#### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Si les annexes ne sont pas jointives ou reliées à la construction par un mur, leur implantation se fera en limite séparative ou avec une marge minimale de 3m par rapport à cette limite.

#### **Secteur UAa**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette implantation d'une limite latérale à l'autre peut être réduite à une implantation sur une seule limite séparative à condition que :

- la construction à édifier soit voisine d'une construction existante en bon état qui n'est pas contiguë à la limite séparative ;
- le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 15 mètres de front de rue.
- la partie de construction non contiguë à une limite séparative soit implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

### **Secteur UAb**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative à l'exception des constructions édifiées sur des terrains bordés de talus.

La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Pour toutes les constructions, un recul au moins égal à la hauteur à l'égout du toit est imposé pour les bâtiments non contigus, sans jamais être inférieur à 3 m.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe. L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Cependant, elles peuvent être admises sur les murs pignons visibles de l'espace public sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

### *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions sur cour ou jardin doit être inférieure à celle de la construction sur rue.

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants;
- aux sites;
- aux paysages naturels ou urbains;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes associées aux couvertures, façades et ouvertures ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

## Couvertures

---

### Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale. Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés.

Pour les bâtiments annexes visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

Pour les bâtiments annexes non visibles de la rue, le toit-terrasse est admis. Pour les vérandas, il n'est pas fixé de pente minimale.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

### Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions (y compris les vérandas) doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (60/80 au m<sup>2</sup> environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 17 et 20 au m<sup>2</sup> environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (ardoise naturelle ou en fibre-ciment) ;
- soit en zinc pour les vérandas.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activité, les toitures seront en tuiles et en ardoises fibrociment noire ou plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles. Les couvertures en bac acier teinté de la couleur de la tuile ou de l'ardoise seront également admis sur ces bâtiments.

### Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

#### **Secteur UAa**

Les subdivisions horizontales (corniche, bandeau d'étage, soubassement, frises) et verticales (chaînage d'angle) et les baies (encadrements) pourront être soulignées. Les linteaux seront droits ou cintrés et pourront être travaillés.

#### **Secteur UAb**

Les subdivisions horizontales (corniche peu saillante, bandeau d'étage et soubassement) peuvent être soulignées. Les linteaux seront droits et sobres.

### **Sur l'ensemble de la zone**

#### Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être :

- en brique de teinte nuancée rouge d'aspect artisanal (à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes)
- en brique avec un appareillage en pierre de taille.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve à usage d'habitation devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

#### Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

#### Façades de bâtiments d'activités et à usage agricole

Le bardage métallique et le bardage bois sont autorisés, ainsi que le béton banché, lavé ou lissé.

## Ouvertures

---

### Ordonnement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### Proportions

Les fenêtres principales pourront adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges.

Les portes cochères, baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine, soit à fronton maçonné. Leur hauteur et leur largeur doivent être inférieures aux baies des niveaux inférieurs.

Les châssis de toit doivent être plats et encastrés.

### Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront de préférence en bois et peintes de couleur claire en harmonie avec la toiture. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets doivent être en bois et peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015) ou en aluminium sous réserve de sa qualité et sa couleur. Les pentures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée et totalement persiennés à l'étage sont admis. Les volets à enroulement sont admis pour les constructions neuves ou récentes, y compris les lucarnes, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur, sans occulter la partie haute des ouvertures et que les volets d'origine soient conservés.

Les linteaux seront recouvert d'enduit ou en brique. Toute structure en bois apparent n'est pas autorisée.

Les menuiseries métalliques laquées sont admises pour les bâtiments d'activités.

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

### Espaces plantés

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain. Ce coefficient minimal peut être porté à 20 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées. Les exploitations agricoles sont exclues de l'application de ce coefficient de non imperméabilisation.

### *Clôtures*

Les clôtures sur rue doivent être uniquement en maçonnerie de briques apparentes ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit taloché. Ils doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. La hauteur du mur sera de 1,80 mètre.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites). Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

En cas de talus, les clôtures pourront être végétales, constituées de plantations d'essences forestières locales et implantées sur le point haut du talus.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

### *Espaces libres et plantations*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale). L'utilisation d'essences locales est obligatoire au moins pour moitié ; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

### **Stationnement**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés**

### *Desserte par les voies publiques ou privées*

### *Accès*

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### *Voirie*

---

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

## Desserte par les réseaux

---

### *Eau potable*

---

#### Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### *Assainissement*

---

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.



### Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

### *Réseaux secs*

---

#### Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades lorsqu'il y a existence de réseaux en façade, sur la même rive.

